

Participatieverslag

Stationsstraat in Rolde

Participatieverslag

Stationsstraat, Rolde

Opdrachtgever: S14R
Kenmerk 009547
Datum 29 april 2026

Buro Hollema
Asserstraat 12
9451 AC Rolde
Tel: (0592) 24 13 13
info@burohollema.nl
www.burohollema.nl

Buro Hollema streeft naar een optimale verhouding tussen kwaliteit en prijs. Periodiek wordt ons kwaliteitssysteem gecontroleerd door Normec Certification. Buro Hollema is in het bezit van het certificaat ISO 9001:20

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
Inleiding	4
Aanleiding	4
Doel participatie.....	4
Projectlocatie	5
Participatieproces.....	6
Belanghebbenden.....	6
Vorm	6
Resultaten participatie	7
Reacties.....	7
Vragen en wensen.....	8
Reactie op de wensen en aandachtspunten	8
Conclusie rondom participatie.....	9

Inleiding

In opdracht van S14R heeft Buro Hollema het participatieverslag voor de voorgenomen nieuwbouw van 19 woningen op de oude locatie van Multimate en het voormalig Stationskoffiehuis, aan de Stationsstraat te Rolde opgesteld. Het participatietraject is onderdeel van de procedure voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) onder de Omgevingswet die de wijziging van de functie en de realisatie van de ontwikkeling mogelijk maakt.

Aanleiding

Op de locatie aan de Stationsstraat is de initiatiefnemer voornemens om 19 nieuwbouwwoningen realiseren. Het gaat om 2 twee-onder-een-kapwoningen, 9 rijtjeswoningen, 4 vrijstaande woningen en 4 geschakelde woningen.



Figuur 1: Verbeelding van de voorgenomen ontwikkeling (bron: DAAD)

Doel participatie

De initiatiefnemers en de gemeente vinden het belangrijk om met inwoners en organisaties in gesprek te gaan die iets van de verandering gaan merken. De participatie voor de nieuwbouw en de locatie is gericht op de volgende doelen:

- De omgeving informeren over de herinrichting;
- Het creëren van draagvlak en betrokkenheid bij de herinrichting van de locatie;
- Het inventariseren van mogelijke issues rond het stedenbouwkundig plan, om waar mogelijk aan bezwaren tegemoet te komen.

Projectlocatie

Figuur 1 geeft de projectlocatie in blauw weer, met de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de omgeving. Ten oosten van de projectlocatie liggen agrarische percelen met een functie als cultuurgrond, die in gebruik zijn als weide. Ten noorden is een camping gelegen. Ten westen en zuiden van de projectlocatie staan woningen.

In de huidige situatie is de projectlocatie bebouwd. In feite betreft het twee percelen, waarvan het bovenste perceel in het verleden bedrijfsvoering heeft gekend. Hier was de Multimate gevestigd. De bebouwing van deze bouwmarkt staat nog steeds op de projectlocatie. Op het zuidelijke perceel staat het oude stationskoffiehuys. Het stationskoffiehuys is in 1905 gerealiseerd, toen het station Rolde nog actief gebruikt werd. In 2021 is het koffiehuis gesloten. De bijbehorende bedrijfswoning is nog in gebruik. Voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden het stationskoffiehuys en de bouwmarkt gesloopt.



Figuur 2: Projectlocatie (bron: ArcGIS)

Participatieproces

Op 27 augustus heeft er om 19:00 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. De bijeenkomst vond plaats op locatie in het voormalig Stationskoffiehuis aan de Stationsstraat in Rolde.

Belanghebbenden

Voor de inloopbijeenkomst zijn de direct omwonenden persoonlijk uitgenodigd door middel van een brief. De aankondiging is daarnaast door de gemeente Aa en Hunze verspreid op sociale media.

Vorm

Tijdens de bijeenkomst presenteerden de initiatiefnemers de plannen en was er ruimte om hierop te reageren. De insteek van de bijeenkomst was informeren, met ruimte voor dialoog. Er stonden banners met het stedenbouwkundig plan (figuur 3), er waren formulieren en post-its aanwezig om contactgegevens en eventuele opmerkingen achter te laten. Initiatiefnemers S14R en DAAD, en vertegenwoordigers van de gemeente Aa en Hunze waren aanwezig om vragen over het project te kunnen beantwoorden.



Figuur 3: Stedenbouwkundig plan welke is gepresenteerd bij de inloopbijeenkomst (bron: DAAD)

Resultaten participatie

Reacties

De inloopbijeenkomst is bezocht door circa 100 bezoekers. Tijdens de bijeenkomst is met bezoekers gesproken over de voorgenomen ontwikkeling aan de Stationsstraat in Rolde. Van de aanwezigen hebben 12 bezoekers een reactieformulier ingevuld. Daarnaast zijn 20 post-its met reacties achtergelaten. Na afloop van de inloopbijeenkomst is bij de gemeente Aa en Hunze nog één schriftelijke reactie over het project binnengekomen.

Op basis van de ingevulde reactieformulieren en post-its wordt geconcludeerd dat overwegend positief is gereageerd op de voorgenomen nieuwbouwwontwikkeling. Bezoekers waarderen onder meer de uitstraling van het plan, de groene opzet en het feit dat de locatie opnieuw wordt ingevuld. Daarbij is meerdere keren aangegeven dat men positief is dat er iets gebeurt aan de uitstraling van de projectlocatie. In de huidige situatie staat de voormalige Multimate al langere tijd leeg en wordt het terrein voor opslag van o.a. de gemeente Aa en Hunze gebruikt. De realisatie van woningen wordt door de bezoekers gezien als een passende en welkome verbetering van de locatie.

Over de gekozen woningtypologie zijn verschillende reacties ontvangen. Eén bezoeker betreurt het dat geen appartementen worden gerealiseerd. Daartegenover staat een andere reactie waarin juist positief wordt gereageerd op het feit dat het plan niet voorziet in appartementen.

Een duidelijke rode draad in de reacties betreft de betaalbaarheid en typologie van de woningen. Bezoekers geven aan dat zij graag betaalbare woningen voor starters zien. Daarnaast is meerdere keren gewezen op de behoefte aan levensloopbestendige woningen, bijvoorbeeld woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Tegelijkertijd is ook aangegeven dat het plan aantrekkelijk moet blijven voor starters en dat een evenwichtige mix voor jong en oud als positief wordt gezien.

De ontvangen schriftelijke reactie is kritischer van aard. De indiener geeft aan de plannen te betreuren, beschouwt het plan als commercieel van aard en spreekt de wens uit om meer levensloopbestendige woningen en starterswoningen te realiseren. Daarbij wordt gewezen op de bredere behoefte aan dergelijke woningen in Rolde en omgeving.

Het merendeel van de reacties is positief. Er is zelfs al een naam voor de wijk volgens een inzender, "Het Spoor". Inzenders geven aan graag op de hoogte gehouden te worden over het verdere verloop van het proces. Uit de reacties blijkt dat men hoopt op betaalbare woningen, waaronder voor starters maar de afgewogen mix voor jong en oud wordt ook als positief punt genoemd. Het behoud van de bestaande bomen wordt als positief beschouwd.

De ontvangen reacties bevatten vooral waardering, wensen en aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het plan. Er zijn geen bezwaren ingediend tijdens de inloopbijeenkomst, die leiden tot aanpassing van het ontwerp.

Vragen en wensen.

De volgende aandachtspunten en wensen zijn uit de reacties naar voren gekomen:

Thema	Wensen en aandachtspunten
Woningprogramma	Behoeftte aan betaalbare woningen voor starters en jongeren. Daarnaast is meerdere keren gevraagd om levensloopbestendige woningen.
Betaalbaarheid	Wens om woningen betaalbaar te houden, met name voor starters. Ook is gevraagd naar de mogelijkheid van een starterslening.
Doelgroepen	Aandacht voor een evenwichtige verdeling tussen woningen voor jongeren/starters en ouderen.
Parkeren	Aandacht voor voldoende parkeergelegenheid, ook voor bezoekers. Ook is gevraagd naar eigen parkeerplaatsen bij twee-onder-een-kapwoningen.
Inrichting openbare ruimte	Aandacht voor de uitstraling en het beheer van halfverharde parkeerplaatsen, omdat deze in de praktijk rommelig kunnen ogen.
Landschappelijke inpassing	Behoud van de openheid richting het weiland en behoud van het uitzicht op de kerk aan de achterzijde van de locatie.
Duurzaamheid	Mogelijkheden voor het zelf opwekken van energie meenemen in de verdere uitwerking.
Vervolgproces	Belangstellenden graag op de hoogte houden van de verdere planvorming.

Reactie op de wensen en aandachtspunten

Naar aanleiding van de reacties op de inloopbijeenkomst is de initiatiefnemer voornemens om een evenwichtige verdeling te creëren tussen woningen voor jongeren en ouderen.

In de BOPA-motivering, waar dit participatieverslag onderdeel van uitmaakt, wordt ingegaan op de parkeergelegenheid. Hieruit komt naar voren dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd, voor bewoners en bezoekers. De 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen kunnen op eigen terrein parkeren.

De uitstraling is van belang. Architectenbureau DAAD heeft daarom een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met deze opzet wordt de openheid van het eslandschap behouden, en wordt een mooi landschappelijk geheel ontworpen. Het ontwerp is getoetst bij specialisten van de gemeente met betrekking tot verkeer en inrichting openbare ruimte.

Conclusie rondom participatie.

Uit de reacties op de inloopbijeenkomst blijkt dat er veel draagvlak bestaat voor de ontwikkeling aan de Stationsstraat. De herinvulling van de langdurig leegstaande Multimate-locatie met woningbouw wordt positief ontvangen. Ook de uitstraling, groene opzet en bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit worden gewaardeerd.

De bezoekers geven aandachtspunten mee over onder meer het woningaanbod voor starters en ouderen, landschappelijke inpassing en behoud van groen en openheid. Deze aandachtspunten zijn door de initiatiefnemers meegenomen in de uitwerking.

